

УДК 332.834

С.Ю.ЮР'ЄВА, канд. екон. наук

Харківська національна академія міського господарства

ПРО ФІНАНСУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

Аналізується стан і потреби будівництва житлового фонду. Розглянуто шляхи виходу з фінансової кризи в галузі будівництва, запропоновано використання закордонного досвіду щодо кредитування обсягів житлового будівництва як будівельних підприємств, так і забудовників.

Анализируется состояние и потребности строительства жилищного фонда. Рассмотрены пути выхода из финансового кризиса в отрасли строительства, предложено использование зарубежного опыта по кредитованию объемов жилищного строительства как строительными предприятиями, так и застройщиками.

In paper it is underlined that world financial crisis has not bypassed a building sector and has specially affected housing construction. The assaying of a status and need of construction of housing stock is carried out. Ways of escaping of financial crisis to building and construction sectors are considered and usage of foreign experience on crediting of bulks of housing construction both the construction enterprises and builders is offered.

Ключові слова: будівельна галузь, житлово-комунальне господарство, житлове будівництво, світова фінансова криза.

Світова фінансова криза справила вплив на всі галузі економіки України, не стало винятком і будівництво. Вже у 2008 р. простежувалось зменшення обсягів фінансування будівельної галузі, скорочення замовлень на будівництво об'єктів у різних галузях і сферах діяльності. Таке положення призвело до появи кризової ситуації. Особливо криза торкнулася житлового будівництва: не тільки людей, які безпосередньо працюють на будівельних майданчиках, і підприємств, що постачають будівельні матеріали, а й десятки тисяч сімей, які інвестували кошти в будівництво власного житла. Тому стан будівельної галузі в умовах фінансової кризи і шляхи подолання її є одним із найактуальніших питань.

Питання фінансування будівництва житла досліджувалися багатьма вченими, такими як А.Б.Копейкін, Н.Н.Рогожина, В.І.Кравченко, К.В.Паливода, П.С.Єщенко, Л.П.Чубук [1, 2, 6], але особливостям фінансування житлового будівництва в умовах світової фінансової кризи не приділялося достатньої уваги.

Метою статті є розгляд стану ринку житлового будівництва в Україні в умовах світової фінансової кризи, а також шляхи її подолання за допомогою удосконалення фінансування житлового будівництва.

На сучасному етапі розвитку економіки України одним із пріоритетів соціально-економічної політики є зростання добробуту переважної більшості населення, в тому числі за рахунок створення

умов для поліпшення стану здоров'я, особливого значення при цьому набуває забезпеченість кожної сім'ї, особи житлом. У 2010 р. в Україні на одну особу в середньому припадало 23,0 м², тоді як у США – 64,3 м², Норвегії – 57,0 м², Швеції – 48,2 м², Угорщині – 34,1 м², Росії – 30,0 м² [3].

Потреба в житлі була в людини завжди: у прадавньої людини для захисту від непогоди, диких звірів і т.д., з розвитком суспільства, поселень і особливо з появою міст розвивається й житло.

З ростом міст житлова сфера одержала певний розвиток. Особливої значимості сфера житлово-комунального господарства (ЖКГ) набула на сучасному етапі. ЖКГ являє собою велику галузь економіки України, де працює більше 5% працездатного населення країни і зосереджено майже чверть усіх основних фондів. У складі підприємств ЖКГ переважають державні й муніципальні організації. На сьогодні житловий фонд України складає понад 1 млрд. м² загальної площі. Поступово змінюється структура житлового фонду за формами власності. В умовах переходу до ринку зростає частка приватного й муніципального житлового фонду.

Введення в експлуатацію загальної площі житлових будинків і кількості збудованих квартир за 1990-2010 рр. відбувалося нерівномірно. Дані табл.1 характеризують динаміку введення в експлуатацію загальної площі житла та кількості збудованих квартир [8].

Таблиця 1 – Введення в експлуатацію загальної площі житла та кількість збудованих квартир

	1995р.	2000р.	2005р.	2006р.	2007р.	2008р.	2009р.	2010р.
Всього								
Введення в експлуатацію загальної площі, тис.м ²	8663	5558	7816	8628	10244	10496	6400	9339
у тому числі								
у міських поселеннях	6456	4329	6088	6709	7737	7640	5163	6304
у сільській місцевості	2207	1219	1728	1919	2507	2856	1237	3035
Кількість збудованих квартир, тис.	118	63	76	82	95	94	66	77
у тому числі								
у міських поселеннях	94	52	63	69	78	76	57	57
у сільській місцевості	24	11	13	13	17	18	9	20

Дані табл.1 свідчать про позитивну динаміку (до 2008 р.) введення загальної площі житла та кількості збудованих квартир як у міських поселеннях, так і в сільській місцевості, але в 2009 р. спостерігається різке падіння введення обсягів житла (з 10496 до 6400 тис. м²), що є негативним фактором. З 2010 р. ситуація покращується.

Щорічно в Україні значна частка житлових будинків стають непридатними для проживання і підлягають зносові, а третина має фізичний знос понад 60% [8].

Особливо зношений відомчий житловий фонд. Вибуття житлового фонду йде дуже повільно, хоча потреба у відновленні житлового фонду досить висока. Але жителів розселяти нікуди, тому багато старих будинків залишаються в експлуатації. Основними причинами вибуття житла є: фізичний знос, переустаткування для нежитлового призначення, стихійні лиха і реконструкція. Значна частина державного й муніципального житлового фонду потребує невідкладного капітального ремонту. Але обсяги ремонту порівняно з 90-ми роками ХХ ст. скоротилася в кілька разів і явно не відповідають потребі.

Значна частина житлового фонду в містах країни не задовольняє потреби населення за якісними характеристиками, технічним станом і рівнем благоустрою.

Середній рівень благоустрою житлового фонду нами розраховано на підставі статистичних даних [8] і зведено в табл.2.

Розрахунок виконано за формулою

$$B_{жф} = \frac{\sum S_i}{S \times n} \times 100\%,$$

де $B_{жф}$ – рівень благоустрою житлового фонду, %; S_i – площа, обладнана окремими видами благоустрою, м²; S – площа, що знаходиться в експлуатації, м²; n – кількість видів благоустрою.

Таблиця 2 – Середній рівень благоустрою житлового фонду, %

	1995 р.	2000 р.	2005 р.	2006 р.	2007 р.	2008 р.	2009 р.
$B_{жф}$, %	44,0	47,0	49,0	49,0	50,0	51,0	51,2

Отже, спостерігається досить низький рівень благоустрою житлового фонду (у 2009 р. $B_{жф}$ дорівнював лише 51,2%). В ЖКГ спостерігається потреба у зведенні як нового житла, так і в підвищенні якості існуючого шляхом виконання капітальних ремонтів і підвищення рівня благоустрою. Вирішенню цієї проблеми, на наш погляд, може сприяти подальший розвиток будівельної галузі.

Зниження обсягів будівництва житла, середній рівень благоуст-

рою і гострий дефіцит ремонтно-реконструктивних робіт обумовили необхідність підвищення ефективності відтворювального процесу в житловій сфері, що є основою рішення житлової проблеми.

Забезпечення населення житлом відбувається вкрай повільно. Зберігаються черги на одержання державного й муніципального житла. Так, у 2000 р. в черзі на отримання житла стояло 1765 тис. родин та однаків, причому протягом року житло отримали 32 тис. родин; у 2005 р. відповідно 1323 тис. родин – житло отримали лише 20 тис. родин. Така ж негативна тенденція зниження кількості сімей та однаків, які отримали житло, спостерігається протягом всього досліджуваного періоду. На початок 2010 р. на квартирному обліку перебували 1174 тис. родин, а житло отримали лише 11 тис. родин [8]. Ще й сьогодні значна кількість наших громадян проживає в комунальних квартирах і гуртожитках.

На нашу думку, можна виділити ряд факторів, які спричинили появу такого стану не тільки на ринку житлового будівництва, але на всьому інвестиційно-будівельному ринку:

- зростання собівартості будівництва;
- дисбаланс між (платоспроможним) попитом і пропозицією в бік попиту;
- виникнення проблем у девелоперів з кредитуванням будівельних проектів з боку банків.

Усі вищезначені фактори несуть у собі загрозу як для розвитку будівельного комплексу, так і для економіки країни в цілому.

Деякі експерти ринку виокремлюють декілька основних заходів, які можуть сприяти подоланню кризової ситуації в будівельній галузі, а саме:

- замороження тарифів монополій;
- кредитна підтримка компаній галузі (в першу чергу тих, які займаються будівництвом масового житла);
- збільшення обсягів фінансування будівельних проектів за рахунок коштів державного та регіональних бюджетів;
- податкові послаблення для підприємств галузі;
- спрощення доступу до необхідних ресурсів (земельні ділянки, енергія, кредити).

В Україні теж розробляються заходи щодо запобігання впливу світової фінансової кризи, одним із яких є прийняття Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (зі змінами та доповненнями) [7].

Цей Закон прийнято з метою стабілізації будівництва, підвищення платоспроможності населення, забезпечення житлових прав громадян, які потребують державної підтримки, стимулювання розвитку будівельної та суміжних галузей в умовах світової фінансової кризи. Він спрямований на подолання кризових явищ у будівельній галузі та регулюванні правовідносин, які виникають у зв'язку з будівництвом житла.

Згідно з цим Законом, основними джерелами фінансування антикризових заходів будівництві житла є:

- кошти, передбачені Законом «Про державний бюджет України» на відповідний рік, зокрема: кошти Стабілізаційного фонду, за позиками міжнародних фінансових організацій, за державними внутрішніми позиками;
- кошти місцевих бюджетів;
- інвестиції юридичних та фізичних осіб;
- інші джерела фінансування, не заборонені законом.

Також даним Законом передбачається:

- державна підтримка громадян на будівництво/придбання доступного житла;
- отримання житла в оренду з викупом;
- надання пільгових кредитів на житлове будівництво і компенсаційні ставки по них;
- викуп у забудовників і фінансових установ нереалізованого житла в об'єктах, які будувались із залученням коштів фізичних осіб та ін.

Наголосимо на позитивних сторонах цього Закону для будівельних підприємств:

- передбачається спрощення дозвільних процедур на проектування і будівництво;
- зменшено інвестиційне навантаження на об'єкт завдяки нормі, яка встановлена законом, а не за рішенням уряду;
- відрахування на розвиток інженерно-транспортної структури по об'єктах промислового значення не можуть становити більше ніж 10%, а на житло – 4%;
- відсутні 3% відрахування на розвиток пожежної служби;
- встановлено, якщо замовник, використовуючи власні кошти, спорудив інженерні будівлі і комунікації, то при передачі їх на баланс організації, що їх експлуатує, він повинен отримати відшкодування;
- передбачається можливість лізинга в житловому будівництві та ін.

Але слід зазначити, що реалізація даного Закону дуже ускладнює-

ться браком коштів у державі.

Для виведення галузі з кризи і забезпечення громадян житлом необхідно розробити і втілити в життя комплекс заходів. Держава повинна виконати свої зобов'язання перед громадянами, які мають право на безплатне отримання житла відповідно до державних програм – військовослужбовці, чорнобильці та ін. Також було б доцільним із залученням державних коштів завершити будівництво тих будівель, які мають будівельну готовність більше 70%, далі здійснити викуп квартир у будинках з будівельною готовністю 50% і т.д. Але вилучених коштів буде все ж таки недостатньо для відновлення обсягів житлового будівництва. (За розрахунками Державної установи «Інститут економіки і прогнозування НАН України» щонайменші потреби в соціальному житлі до 2025 р. становлять 70,2 млн. м²).

Тому, на наш погляд, необхідно використовувати світовий досвід щодо залучення коштів населення для житлового будівництва.

На сьогодні в світі залучення коштів населення відбувається через житлово-будівельні кооперативи, інші об'єднання, іпотечне кредитування. Ми погоджуємося з багатьма вченими [1-6], які стверджують, що особливої уваги заслуговує контрактна (цільова) модель фінансування житла, яка являє собою колективну форму заощаджень для фінансування житлового будівництва.

Істотними перевагами системи контрактних житлових заощаджень є незалежність від ставок на ринку капіталу (для систем закритого типу); відсутність штрафів за дострокове погашення; скорочення ризиків дефолту за кредитами; спрямованість на обслуговування груп населення з низьким і середнім доходом (особливо актуально для України); сприяння відновленню довіри до банківського сектору та формуванню первинних даних про позичальників; вплив на економічне зростання. Але ця система має й певні недоліки: вона не є виключним джерелом житлового фінансування (відіграє допоміжну роль); не передбачає залучення кредиту без попереднього накопичення коштів (що є проблематичним для населення з низьким доходом); за інфляції понад 10-15% її функції унеможливаються.

На сьогодні за рахунок коштів будівельних кас у Бельгії фінансується 50% іпотечних угод, в Австрії – 35%, у Норвегії – 38%, у Франції – 76% [4]. На нашу думку, особливу увагу слід приділити вивченню німецької і французької, а також угорської систем фінансування житлового будівництва [1]. Вивчення цього досвіду та його адаптація до наших національних особливостей сприятимуть підвищенню ефективності будівництва житла та забезпеченню ним багатьох сімей.

Таким чином, для досягнення Україною рівня сучасних житлових

стандартів країн ЦСЄ (23-30 м²) необхідно до існуючої житлової політики держави внести радикальні зміни. Житлова політика має формуватися переважно на ринкових засадах. Усі громадяни, крім малозабезпечених, повинні задовольнити потреби в житлі за власні кошти, широко використовуючи при цьому систему кредитування, базові положення якої можуть спиратися на світовий досвід житлового будівництва.

1. Єщенко П.С., Чубук Л.П. Досвід фінансування житлового будівництва у зарубіжних країнах // *Фінанси України*. – 2009. – № 7. – С.30-38.

2. Кравченко В.І., Паливода К.В. Фінансування будівництва житла: новітні тенденції. / Міжнародний інститут фінансів. – К.: Києво-Могилянська академія, 2006. – Ч.1. – 175 с. – Ч.2. – 131 с.

3. Лазарова Л. Особенности подхода к жилищной политике // *Экономист*. – 2006. – №10. – С.78.

4. Минц В.М. Контрактно-сберегательная система и ипотечное кредитование // *Бизнес и банки* – 2002. – №7. – С.8.

5. Савич В.І. Іпотечне кредитування в Україні: суперечності та тенденції розвитку / Інститут менеджменту та економіки «Галицька академія». – Івано-Франківськ: ІМЕ «Галицька академія», 2006. – 552 с.

6. Финансирование жилищного строительства / А.Б.Копейкин, Н.Н.Рогожина, А.А.Туманов, М.О.Якубов. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 168 с.

7. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (зі змінами та доповненнями) // <http://www.ligazakon.ua>.

8. Матеріали веб-сайту Державного комітету статистики України // <http://www.ukrstat.gov.ua>.

Отримано 23.03.2011

УДК 658.147 : 659.127.6 : 39

К.А.МАМОНОВ, канд. екон. наук, Ю.Б.РАДЗИНСЬКА

Харківська національна академія міського господарства

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ Й ВИКОРИСТАННЯ ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТРАТЕГІЇ ВАРТІСНО-ОРІЄНТОВАНОГО УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛ БРЕНДОМ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ

Виявлено особливості формування й використання інформаційно-аналітичного забезпечення стратегії вартісно-орієнтованого управління капітал брендом будівельних підприємств, визначено фактори, які впливають на цей процес, розроблено схему формування й використання інформаційно-аналітичного забезпечення в аспекті розробки й впровадження стратегії вартісно-орієнтованого управління капітал брендом на будівельних підприємствах.

Выявлены особенности формирования и использования информационно-аналитического обеспечения стратегии стоимостно-ориентированного управления капитал брендом строительных предприятий, определены факторы, влияющие на этот процесс, разработана схема формирования и использования информационно-аналити-